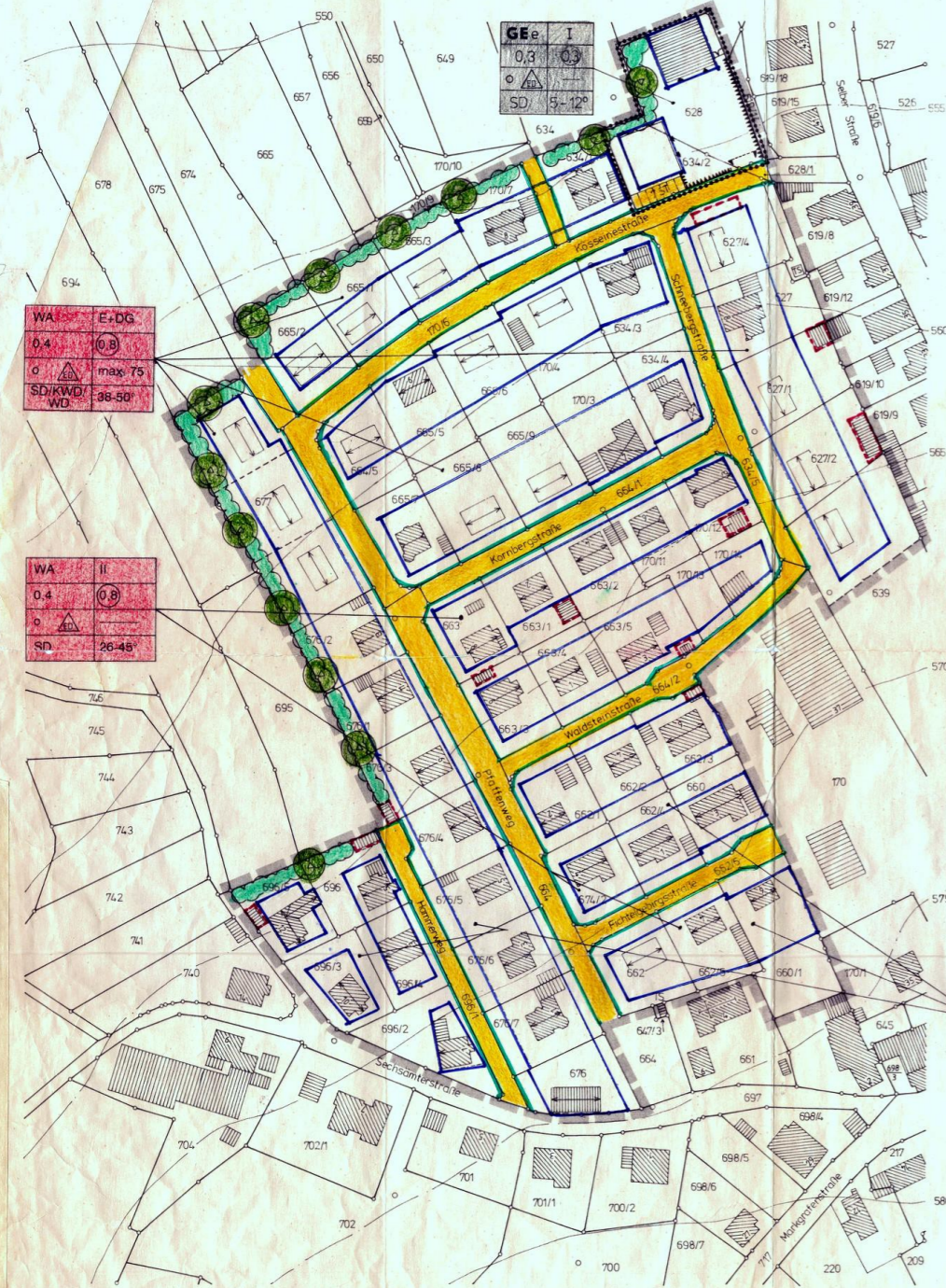


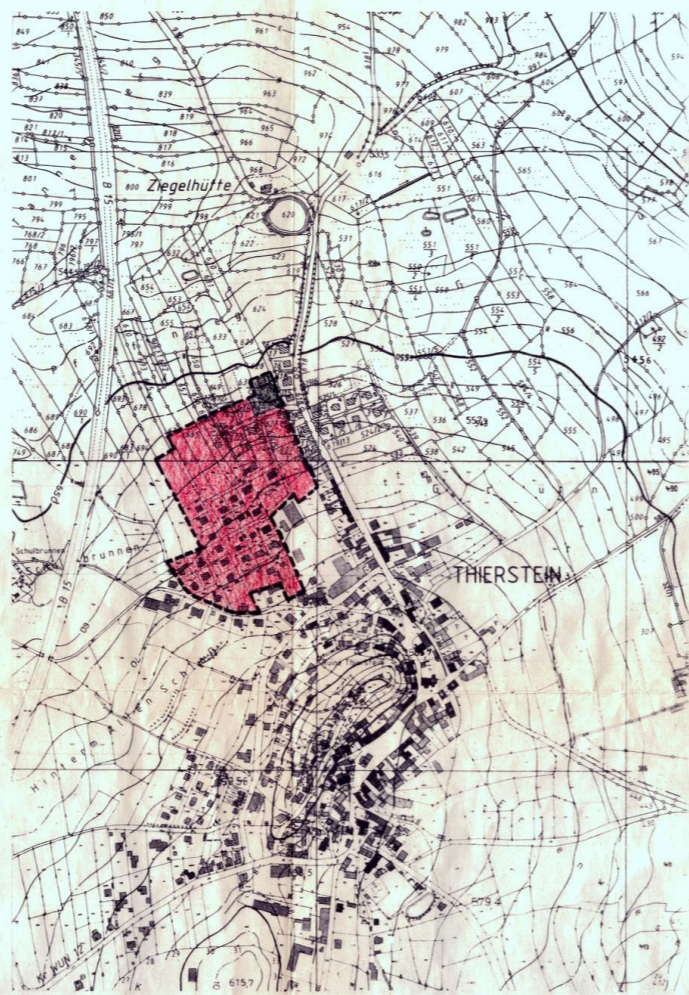
MARKT THIERSTEIN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "PFAFFENWEG"

M = 1:1000



LAGEPLAN M = 1:5000



GEMARKUNG THIERSTEIN

ZEICHENERKLÄRUNG

- a) Festsetzungen**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Umgrenzung von Nebengebäuden, Garagen und Scheunen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - O** offene Bauweise
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- | WA | E+DG | Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|----------|------|----------------------|---|
| 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| max. 7,5 | | Bauweise | Kniestock max in cm |
| | | KWD 26-45° | Dachneigung |
| | | | Einfahrtsbereich (Breite ca. 10m) |
| | | | Schutz gegen Erdrissionen (Schallschutzwand) 180 m HÖHE |
| | | | SD/KWD/WD Satteldach / Krüppelwalmdach / Walmdach |
| | | | Straßenverkehrsfläche |
| | | | Stellung der baulichen Anlage in Pfeilrichtung |
| | | | PKW-Stellplätze (privat) |
| | | | Garagenzufahrt |
| | | | Trafostation |
| | | | I 1 Vollgeschöß |
| | | | II max. 2 Vollgeschöß |
| | | | E + DG max. 2 Vollgeschöß, wobei das 2. Geschöß nur als Dachgeschöß ausgebildet werden darf |
- b) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- vorhandene bestehende Bebauung
 - vorgeschlagene Baukörper
 - Grundstücksgrenzen
 - neue Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinie mit Höhenkote über NN
 - 1234/5 Flurnummern

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- a) Pflanzgebot:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchst. a) BauGB für Stäucher:
- Gelber Hartnagel (Comus mas)
 - Feuerahorn (Acer ginnala Maxim.)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Fiederspiere (Sorbaria sorbifolia)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- für Bäume:**
- Buche, Rotbuche (Fagus silvatica)
- b) Pflanzbindung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchst. b) BauGB
- Baum- und Strauchbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

aufgestellt: Bad Alexandersbad, 12.04.1996
 geändert: Bad Alexandersbad, 12.08.1996
 geändert: Bad Alexandersbad, den 12.11.1996

rainer dittrich
 architekt · dipl. ing
 95680 bad alexandersbad
 am kurpark 6 · tel. 09232/5302

BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENWEG"

für die Grundstücke Fl.Nr.: 170/3, 170/4, 170/6, 170/7, 170/11, 170/12, 170/13, 170, 14, 627, 627/1, 627/2, 627/4, 628 Teilfl, 628/1, 634/1, 634/2, 634/3, 634/4, 634/5, 639 Teilfl, 660, 660/1, 662, 662/1, 662/2, 62/3, 662/4, 662/5, 662/6, 663, 663/1, 663/2, 663/3, 663/4, 663/5, 664 Teilfl, 664/1, 664/2, 664/5, 665/1, 665/2, 665/3, 665/5, 665/6, 665/7, 665/8, 665/9, 667, 674/2, 676, 676/1, 676/2, 676/3, 676/5, 676/5, 676/6, 676/7, 696, 696/1, 696/2, 696/3, 696/4, 696/5.

I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

RECHTSGRUNDLAGE:
 § 2 Abs. 1, 9 und 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.
 Planzonenverordnung (PlanZV 90) in der derzeit gültigen Fassung.
 Art. 98 BayGO in der derzeit gültigen Fassung.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO ausschließlich ein Busbetrieb zulässig.
- 2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 - 2.1 Es sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Walmdächer (WD) zulässig.
 - 2.2 Ein Kniestock ist nur in den Bereichen zulässig, in denen er ausgewiesen ist.
 - 2.3 Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben, als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 3/5 der Dachlänge und bis zu einer maximalen Höhe (gerechnet von Oberkante Dachhaut bis Unterseite Gaubentraufe) von 1,10m zulässig. Der Abstand zwischen Organg und Gaube muß mindestens 2,00m betragen. Dachgauben sind erst ab 35° DN zulässig.
 - 2.4 Blech und Wellfaserzement oder ähnlich gestaltete Platten sind als Dachdeckung unzulässig.
 - 2.5 Der Dachüberstand ist am Organg nicht größer als 0,40 m und an der Traufe nicht über 0,60 m auszuführen. Bei Balkonüberdachungen am Organg ist ein Überstand bis 1,50 m zulässig.
 - 2.6 Die Höhe der Oberkante der Kellerdecke darf die Straßenoberkante nicht mehr als 30 cm überschreiten. Für die Grundstücke Fl.Nr. 665/1 bis 665/3 gilt Satz 1 nicht. Hier kann die Obergrenze der Kellerdecke die Straßenoberkante bis um max. 50 cm überschreiten.
 - 2.7 Die Fassaden sind mit Putzfasaden und hellen Farbenstrich zu gestalten. Es sind auch Holzverkleidungen im Giebelbereich zulässig.
- 3. NEBENGEBAUDE UND GARAGEN**

Zugelassen sind Nebengebäude und Garagen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes in einer dem Hauptgebäude angepaßten farblichen Gestaltung, Dachform und Dachdeckung. Sie dürfen nur erdgeschossig, mit einer Gesamtnutzfläche von 50 m² einer maximalen Grenzbebauung von 8,00 m Länge und einer Wandhöhe von max. 3,00 m errichtet werden.
 Bei Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der später anbauende Nachbar mit seinem Bauvorhaben in Höhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. dem bereits vorhandenen anzugleichen (in diesem Fall gilt Absatz 1. farbliche Gestaltung, Dachform und Dachneigung nicht).
 Zusätzlich ist nur 1 Nebengebäude außerhalb der Baugrenze in Sinne von Art. 69 Absatz 1 Nr. 1 BayGO zulässig.
- 4. EINFRIEDUNG**

Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:
 a) max. 1,00m hohe Holzzaune ohne Sockel
 b) max. 1,20m hohe Hecken

Als seitliche u. rückwärtige Einfriedung sind zulässig:
 a) max. 1,25m hohe kunststoffüberzogene Drahtzaune
 b) Holzzaune, wie straßenseitig beschrieben
 c) Hecken
- 5. BEPFLANZUNG, GÄRTEN**

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerichtet anzulegen und zu pflegen. Fremdartige und buntlaubige bzw. nadelige Gehölze sollten nicht gepflanzt werden. Baum- und Strauchbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 6. STELLPLÄTZE**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur die ausgewiesenen 7 PKW-Freistellplätze und 8 Bus-Hallenstellplätze zulässig. Außerhalb der Gebäude sind keine weiteren Busstellplätze zulässig.
- 7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,50m verändert werden.
- 8. ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Abstandsflächen für Haupt- und Nebengebäude sind nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung zu bestimmen (Art. 6 und 7).
- 9. SCHALLSCHUTZMAUER**

Um das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,80m zu errichten - Süd-, Ost- und Westseite (siehe auch Planeintrag).

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Thierstein hat in der Sitzung vom 12.09.1995 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Pfaffenweg" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.1996 hat in der Zeit vom 12.01.1996 bis 19.01.1996 stattgefunden.
- Thierstein, den 15. Nov. 1996
 1. Bürgermeister
- Im Rahmen der Bürgerbeteiligung liegt die Planung in der Zeit vom 12.01.1996 bis 19.01.1996 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Thierstein zur Einsichtnahme aus, ebenso in der Verwaltungsgemeinschaft Thiersheim, Marktplatz 2.
- Thierstein, den 15. Nov. 1996
 1. Bürgermeister
- Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird gegeben.
- Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.1996 bis 29.10.1996 öffentlich ausgelegt.
- Thierstein, den 15. Nov. 1996
 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Thierstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.11.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.04.1996 als Satzung beschlossen.
- Thierstein, den 15. Nov. 1996
 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Wunsiedel hat mit Schreiben vom 27.02.1997 als Nr. 41 - 670/03-49/4 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht wurden.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.03.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Thierstein, den 23.03.97
 1. Bürgermeister